

Materiál na rokovanie komisií  
**Mestského zastupiteľstva v Žiline**

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2018

K bodu programu

**NÁVRH NA SCHVÁLENIE METODICKEJ POMÔCKY PRE URČOVANIE CIEN  
PRI PREDAJI POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE MESTA ŽILINA S LIMITOVANOU  
VÝMEROU**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál – Metodická pomôcka
4. Príloha č. 1 – odborné stanovisko znalca

Materiál prerokovaný:

Predkladá:

**Ing. Igor Choma**  
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

**JUDr. Jakub Ulaher, PhD., LL.M.**  
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, apríl 2018

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2018

*Komisia odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí*

### I. schváliť

1. Metodickú pomôcku pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou podľa tohto materiálu

### II. zrušiť

1. uznesenie č. 9/2013 zo dňa 28.1.2013
2. uznesenie č. 48/2018 zo dňa 12.2.2018

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 9/2013 zo dňa 28.1.2013 bola schválená Metodická pomôcka pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou. Vzhľadom na potrebu aktualizácie údajov v nej uvedenej predkladáme návrh aktualizovanej pomôcky, zohľadňujúcej aktuálny stav.

V zmysle platnej legislatívy musí mesto s verejným majetkom nakladať hospodárne, efektívne a účelne. Metodická pomôcka bude používaná v prípade zvyškových pozemkov s malou výmerou, kde by v porovnaní s jeho cenou bola suma za vypracovanie znaleckého posudku v nepomere. Tento systém ohodnocovania pozemkov mesta bol zvolený len pri pozemkoch do určitej (pomerne malej) výmery tak, aby sa približne do rovnováhy dali na jednej strane transakčné náklady (cena znaleckého posudku je bez ohľadu na výmeru približne konštantná) a na druhej strane objektívne stanovenie ceny (pri veľkej výmere by mohlo dôjsť k jej skresleniu, resp. nevystihnútiu všetkých nuáns). Pre vysvetlenie prikladáme aj odborné vyjadrenie znalca k určaniu cien niektorých pozemkov.

Oproti metodickej pomôcke („MP“) z roku 2013 došlo k viacerým zmenám, vyplývajúcich najmä z potrieb aplikačnej praxe:

- MP bude slúžiť len na ohodnocovanie pozemkov v intraviláne (do 50 m<sup>2</sup>), extravilán bude vždy riešený znaleckými posudkami (prax ukázala, že prípadov extravilánu je málo a navyše pri výmere do 100 m<sup>2</sup> by už mohlo dôjsť k skresľovaniu ceny),
- mierne zmeny v rozdelení územia mesta do pásiem (užšie centrum mesta – mimo sídlisk – sa bude riešiť len znaleckými posudkami vzhľadom na veľkú variabilitu cien),
- zmeny v rozdelení pozemkov do skupín podľa využitia (vychádzalo sa z reálne ukončených prípadov odpredajov tak, aby MP reflektovala potreby praxe),
- taktiež došlo k aktualizácii cien.

Podklad pre MP (odborné vyjadrenie) bol spracovaný odborne spôsobilou osobou, ktorá pripravila aj verziu v r. 2013.

## **MATERIÁL – Metodická pomôcka pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina s limitovanou výmerou**

- 1.1. Metodická pomôcka (ďalej MP) predstavuje aktuálny prehľad cien pozemkov a najjednoduchší zdroj informácií o nich pre územie mesta Žilina a jeho mestských častí.
- 1.2. MP umožňuje priblížiť sa k objektívnemu stanoveniu aktuálnej trhovej, resp. obvyklej ceny pozemkov, čo je dôležité pre hospodárne, efektívne a účelné nakladanie s majetkom mesta Žilina ako verejným majetkom.
- 1.3. Účelom tejto MP je najmä zjednodušiť proces majetkovoprávneho usporiadania vlastníctva k takým pozemkom, pri ktorých by predpokladané náklady na ich znalecké ocenenie prevýšili samotnú cenu pozemku. Vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto MP, pričom vychádza z doterajších skúseností mesta Žilina, a nejde o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu.
- 1.4. MP bude používaná ako primárny zdroj informácií o cenách pozemkov určených nižšie a podklad pre rokovanie o ich cene. Uvedený postup však nevylučuje možnosť „klasického“ postupu stanovenia hodnoty pozemku, t. j. znaleckým posudkom, ak na to budú osobitné dôvody podľa okolností konkrétneho prípadu. V takom prípade sa použije cena zistená znaleckým posudkom; v prípade, že bude nižšia ako cena zistená podľa tejto MP, použije sa cena podľa tejto MP (Príloha č. 1).
- 1.5. MP môže byť použitá tiež ako východisko pri rokovaní a rozhodovaní o nakladaní s pozemkami inými ako v odseku 1.4.
- 1.6. MP poskytuje štatistickú, analytickú a geografickú nadstavbu nad cenovými údajmi a tak umožňuje rýchle a objektívne stanovenie obvyklej ceny pozemkov na ľubovoľnom mieste na území mesta Žilina a jeho mestských častí v závislosti od druhu pozemku a jeho výmery.
- 1.7. MP ako primárny podklad nemá záväzný charakter vzhľadom k stanoveniu cien pozemkov presahujúcich limit výmery 50 m<sup>2</sup>.
- 1.8. MP je spracovaná v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorá je základným predpisom a pravidlom pre určovanie všeobecnej hodnoty majetku ako najpravdepodobnejšej ceny majetku, ktorú by tento majetok mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže.<sup>1</sup>
- 1.9. V MP sú pozemky rozdelené do troch pásiem podľa vzdialenosti od centra mesta, urbanistického začlenenia a dostupnosti infraštruktúry.
- 1.10. Členenie pozemkov z hľadiska **pásiem:**

---

<sup>1</sup> § 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

**I. pásmo** - mestské časti Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodické pomôcky.

**II. pásmo** - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik

**III. pásmo** - mestské časti Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec.

1.11. Členenie pozemkov z hľadiska **druhu pozemku**:

1. **pozemky pod stavbami** – pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. **nezastavané pozemky určené na výstavbu**
3. **pozemky zastavané miestnymi komunikáciami**, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

**Tabuľka č. 1 – ceny pozemkov**

Názov	Všeobecná hodnota [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Pozemky</b>	
<b>pásmo I</b> (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) – <b>pozemky pod stavbami a v okolí stavieb</b>	<b>76,13</b>
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik)I - <b>pozemky pod stavbami</b>	<b>58,88</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>pozemky pod stavbami</b>	<b>36,29</b>
<b>pásmo I</b> (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>100,37</b>
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>74,58</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>45,03</b>
<b>pásmo I</b> (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>29,00</b>
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>27,07</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>21,27</b>



# **ODBORNÉ VYJADRENIE**

## **č. 01/2018**

**Vo veci:**

odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou do 50m<sup>2</sup>

**Počet listov (z toho príloh):** 19 (8)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Košťanoch nad Turcom, dňa 22.3.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha odborného vyjadrenia:** odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou do 50m<sup>2</sup>.

**2. Dátum vyžiadania odborného vyjadrenia:** objednávka zo dňa 15.2.2018

**3. Dátum, ku ktorému je vypracované odborné vyjadrenie:**  
ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 22.3.2018

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu vypracovania odborného vyjadrenia 22.3.2018

**5. Podklady na vypracovanie odborného vyjadrenia :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

- objednávka
- náhľad do kúpnych a zámenných zmlúv za obdobie r. 2017-2018, predložené Mestom Žilina
- technická infraštruktúra - vedenie inžinierskych sietí v jednotlivých pásmach, predložené Mestom Žilina
- sieť MHD, trolejbusovej dopravy, prímestskej autobusovej dopravy v jednotlivých pásmach, predložené Mestom Žilina

**5.2 Získané znalcom :**

- náhlady z orto-fotomapy
- ponuka realitných kancelárií na predaj pozemkov na verejne dostupných internetových stránkach

**6. Použitý právny predpis:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** žiadne

**9. Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť:** vo veci vypracovania Metodickéj pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou (do 50m<sup>2</sup>)

## II. ODBORNÉ VYJADRENIE

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**a1) Definície pojmov**

**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej

súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:**

##### **Všeobecná hodnota pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

##### **Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

##### **Všeobecná hodnota je stanovená:**

1. Pre jednotlivé pásma I, II, III - bez obmedzenia výmerou a tvarom pozemku, pozemky nezastavané, ktoré by mohli byť predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu. Jednotková cena za 1m<sup>2</sup> pozemku je stanovená ako základ pre ďalší výpočet.
2. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky pod stavbami (bytovými a nebytovými budovami), pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby
3. Pre jednotlivé pásma I, II, III - nezastavané pozemky určené na výstavbu, s limitovanou výmerou a tvarom
4. Pre jednotlivé pásma I, II, III - pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách, s limitovanou výmerou a tvarom, druhom zástavby

Použitie **výnosovej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože sa nepredpokladá, že predmetné pozemky dosahujú primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Mestom Žilina neboli predložené relevantné doklady.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu: VŠH pozemku nie je stanovená na konkrétny pozemok, s možnosťou presnej identifikácie pozemku. Ďalším obmedzením je limitovaná výmera pozemku do 50m<sup>2</sup>, väčšinou nepravidelného tvaru, tvoriaca čiastkové parcely pod stavbami - bytovými a nebytovými budovami, pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb, nezastavané pozemky určené na výstavbu, pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

Znalcom bola preskúmaná ponuka realitných kancelárií na predaj pozemkov v meste Žilina a je uvedená vo „Výpočte VŠH pozemkov“, podľa rozdelenia na jednotlivé pásma - pod pozemkami bez obmedzenia výmerou a tvarom pozemku. Vzhľadom k tomu, že ide o ponuky realitných kancelárií, nie skutočne zrealizované prevody, tieto informácie uvažujem ako informatívne, je v nich zahrnutá provízia realitnej kancelárie a je vytvorený priestor na jednanie o cene. Ide o pozemky v zastavanom území mesta s priamym napojením na miestnu komunikáciu a inžinierske siete v nej vedené, niektoré z nich s



obmedzeniami - výmerou, tvarom alebo šírkou pozemku, svahovitosťou a novovytvorené parcely, niektoré s otáznym prístupom a napojením na inžinierske siete.

Znalcom boli preskúmané aj kúpne a zámenné zmluvy Mesta Žilina v r. 2017-2018. Prehľad jednotkových cien za 1m<sup>2</sup> je uvedený vo „Výpočte VŠH pozemkov“, rozdelený podľa pásma a využitia pozemkov. Pri zámenných zmluvách je cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku prevzatá zo znaleckých posudkov.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

- pozemky s malými výmerami vo vlastníctve Mesta Žilina, ktoré budú identifikované konkrétnymi listami vlastníctva a kópiami katastrálnej mapy, príp. geometrickými plánmi

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- jednotlivé pozemky budú riešené individuálne, v prípade odlišností budú riešené samostatnými znaleckými posudkami

**d) Porovnanie technickej a právnej dokumentácie so skutočným stavom :**

- jednotlivé pozemky budú riešené individuálne, v prípade odlišností budú riešené samostatnými znaleckými posudkami

**e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom hodnotenia:**

- vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto metodickej pomôcke, ide o pozemky s malými výmerami vo vlastníctve Mesta Žilina a nejde o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### **Analýza polohy nehnuteľností:**

Krajské mesto Žilina leží na severnom okraji Žilinskej kotliny a na začiatku Bytčianskej kotliny a na sútoku Váhu s riekami Kysuca a Rajčianka. Je situované v Žilinskej kotline, ktorá sa nachádza medzi horskými chrbátmi pohorí Malá Fatra, Strážovské vrchy, Súľovské vrchy, Javorníky a Kysucká vrchovina. Je to mesto s počtom obyvateľov 85 278.

V metodickej pomôcke sú pozemky rozdelené do troch pásiem podľa vzdialenosti od centra mesta, urbanistického začlenenia, dostupnosti infraštruktúry a ich umiestnenia v intraviláne a extraviláne.

### **Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:**

- **I. pásmo - mestské časti Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickej pomôcky.**
- **II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik**
- **III. pásmo - mestské časti Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec.**

**I. pásmo - mestské časti Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodickej pomôcky.**

Prvé pásmo tvoria pozemky situované v mestských častiach Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky. Je zastavané bytovými domami, budovami občianskej výstavby, polyfunkčnými domami, rodinnými domami a z častí s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody NN, vody, kanalizácie, plynu, parovodu, príp. horúcovodu, na telekomunikačnú sieť. Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

Mesto Žilina s dobrým dopravným spojením, v pásme I vybudovaná sieť MHD, sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, prevažne s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD a trolejbusovou dopravou.

## **II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik:**

Druhé pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik. Je zastavané z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov ale aj bytových budov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením a z časti s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie, tiež budovami určenými pre poľnohospodárstvo.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody vody, NN, plynu, kanalizácie (výnimka Hájik aj s rozvodmi teplovodu). Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

V danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, čiastočne sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD, trolejbusovou dopravou, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

## **III. pásmo - mestské časti Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec:**

Tretie pásmo tvoria pozemky situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec. Je zastavané z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov a budov občianskej výstavby so štandardným vybavením a z časti s budovami a halami určenými na ľahkú a strednú výrobu a skladovanie, tiež budovami určenými pre poľnohospodárstvo.

V danom území je vybudovaná technická infraštruktúra s možnosťou napojenia sa na verejné rozvody vody, NN, plynu, čiastočne kanalizácie (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Zástranie bez rozvodov kanalizácie, Považský Chlmec s kanalizáciou vo výstavbe, Žilinská lehota bez rozvodov plynu). Napojenie na jestvujúcu sieť je prevažne v dostupnej vzdialenosti.

V danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých mestských častí MHD, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

## **Analýza využitia nehnuteľností:**

Účelom tejto Metodickéj pomôcky je najmä zjednodušiť proces majetko-právneho usporiadania vlastníctva k takým pozemkom, pri ktorých by predpokladané náklady na ich znalecké ocenenie prevýšili samotnú cenu pozemku. Vymedzenie týchto pozemkov je uvedené v tejto MP, pričom vychádza z doterajších skúseností mesta Žilina, a nejde o pozemky, ktoré by mohli byť úspešne predmetom voľnej súťaže na realitnom trhu. Metodická pomôcka ako primárny podklad nemá záväzný charakter vzhľadom k stanoveniu cien pozemkov presahujúcich limit výmery 50 m<sup>2</sup> podľa zaradenia do jednotlivých pásiem.

## **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Jednotlivé VŠH pozemkov sú rozdelené podľa pásiem a podľa ich využitia, sú uvažované bez mimoriadnych právnych a stavebno-technických rizík, ktoré by obmedzovali predmetnú nehnuteľnosť pre dané užívanie.

V prípade zistených iných skutočností, je potrebné vypracovať znalecký posudok na stanovenie VŠH konkrétneho pozemku.

## **Stanovenie hodnoty jednotlivých koeficientov:**

**I. pásmo - mestské časti Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodologickej pomôcky.**

- **všeobecná situácia** - Mesto Žilina je krajské mesto s počtom obyvateľov 85 278. V pásme I. ide o pozemky vo veľmi dobrých obytných a obchodných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.

- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:

1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD, sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD a trolejbusovou dopravou.

- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.

- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie, teplovodu, príp. parovodu, telekomunikačná sieť

- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m<sup>2</sup>, predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

**II. pásmo - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov a Budatín, sídlisko Hájik:**

- **všeobecná situácia** - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik. V pásme II. ide o pozemky vo veľmi dobrých obytných oblastiach v meste od 50 000 do 100 000 obyvateľov.

- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným

vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:

1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, čiastočne sieť trolejbusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých sídlisk MHD, trolejbusovou dopravou, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.

- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť miestnych rozvodov vody, NN, plynu, kanalizácie (Hájik aj s rozvodmi teplovodu)

- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m<sup>2</sup>, predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

### III. pásmo - mestské časti Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec:

- **všeobecná situácia** - pozemky sú situované v širšom okolí krajského mesta Žilina, s počtom obyvateľov 85 278, v mestských častiach Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec. V pásme III. ide o pozemky v obytných častiach mesta nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupných predmestiach.

- **intenzita využitia** - z prevažnej časti so zástavbou rodinných domov, bytových domov a ostatných stavieb určených na bývanie so štandardným vybavením, nebytových stavieb pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením. Ide o pozemky:

1. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
2. nezastavané pozemky určené na výstavbu
3. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

- **dopravné vzťahy** - v danom území je vybudovaná sieť MHD alebo sieť prímestskej autobusovej dopravy, s dostupnými vzdialenosťami k jednotlivým zástavkám, s dobrou úpravou ciest, územie mesta. Železničná stanica a hlavná autobusová stanica v centre mesta, so zabezpečeným prístupom z okolitých mestských častí MHD, príp. prímestskou autobusovou dopravou.

- **funkčné využitie územia** - plochy obytných území, doplnková občianska vybavenosť.

- **vybavenie pozemku** - v danom pásme je vybudovaná sieť rozvodov NN, vody, plynu, čiastočne kanalizácia (výnimka - Vranie, Žilinská Lehota, Zástranie

bez rozvodov kanalizácie, Považský Chlmec s kanalizáciou vo výstavbe, Žilinská lehota bez rozvodov plynu)

- **povyšujúci faktor** - zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností

- **redukujúci faktor** - výmera pozemku - pozemok do výmery 50 m<sup>2</sup>, predpokladané nepravidelné tvary pozemky, druh možnej zástavby

#### **Poznámka:**

Metodický pokyn je potrebné v pravidelných intervaloch aktualizovať, intervaly aktualizácie by nemali presiahnuť obdobie dvoch rokov (reagovať na zmeny na trhu s nehnuteľnosťami, na zmeny vo Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku).

## **III. ZÁVER**

### **ÚLOHA ODBORNÉHO VYJADRENIA:**

odborné vyjadrenie vo veci vypracovania Metodického pomôcky pre určovanie cien pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta Žilina a jeho mestských častí s limitovanou výmerou (do 50m<sup>2</sup>)

### **REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV za 1m<sup>2</sup> s limitovanou výmerou do 50m<sup>2</sup>**

Podľa zaradenia do jednotlivých pásiem I, II, III s rozdelením na

4. pozemky pod stavbami - pozemky pod garážami pre osobné automobily, čiastkové parcely pod pozemnými stavbami (bytovými a nebytovými budovami), nezastavané pozemky tvoriace záhrady a dvor v okolí stavieb
5. nezastavané pozemky určené na výstavbu
6. pozemky zastavané miestnymi komunikáciami, chodníkmi a pozemky v zelených pásoch pri miestnych komunikáciách.

Členenia pozemkov z hľadiska pásiem:

- **I. pásmo** - mestské časti Bôrik a Rosinky, s okolitými sídliskami Vlčince, Hliny, Solinky, okrem sídliska Hájik. Z I. pásma sa vyníma Staré mesto, na ktoré sa nevzťahuje použitie tejto metodického pomôcky.
- **II. pásmo** - mestské časti Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, sídlisko Hájik
- **III. pásmo** - mestské časti Brodno, Mojšová Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec.

<b>Názov</b>	<b>Všeobecná hodnota [€/m<sup>2</sup>]</b>
<b>Pozemky</b>	
<b>pásmo I (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) -</b>	<b>76,13</b>

<b>pozemky pod stavbami a v okolí stavieb</b>	
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik)I - <b>pozemky pod stavbami</b>	<b>58,88</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>pozemky pod stavbami</b>	<b>36,29</b>
<b>pásmo I</b> (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>100,37</b>
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>74,58</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>nezastavané pozemky</b>	<b>45,03</b>
<b>pásmo I</b> (Bôrik, Rosinky, Vlčince, Hliny, Solinky) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>29,00</b>
<b>pásmo II</b> (Bytčica, Závodie, Trnové, Bánová, Strážov, Budatín, Hájik) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>27,07</b>
<b>pásmo III</b> (Brodno, Mojšova Lúčka, Vranie, Žilinská Lehota, Zádubnie, Zástranie, Považský Chlmec) - <b>pozemky pod miestnymi komunikáciami a chodníkmi</b>	<b>21,27</b>

*V Košťanoch nad Turcom, dňa 22.3.2018*

*Ing. Klincová Tatiana*  
**Košťany nad Turcom 327, 038 41**